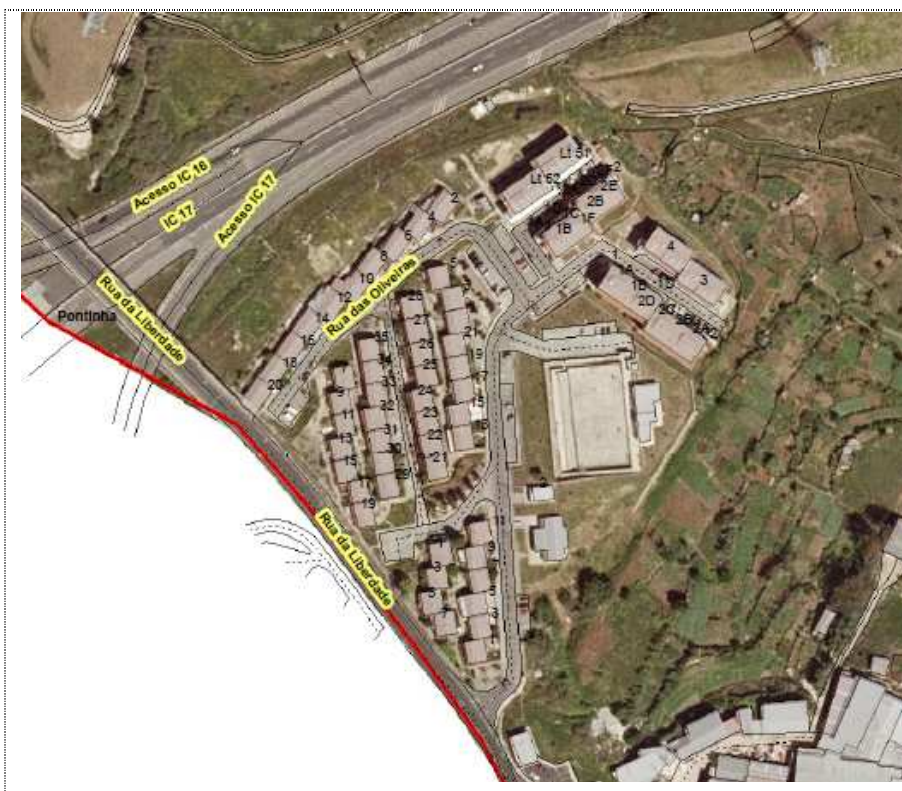




Regeneração Urbana do Bairro Olival do Pancas

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Proposta de Delimitação

Câmara Municipal de Odivelas

Divisão de Habitação

Regeneração Urbana do Bairro Olival do Pancas

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Índice

PARTE I

1. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU

1.1	Introdução	2
1.2	Fundamentos da proposta	2
1.3	Objetivos estratégicos	3
1.4	Descrição e fundamentação da delimitação da ARU	4
1.5	Modelo de operacionalização da ARU	5

PARTE II

2. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS INCIDENTES NA ARU

2.1	Enquadramento e objetivo	6
2.2	Caraterização da estrutura cadastro-predial integrada na ARU	6
2.3	Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais	8

Parte III

3. Caraterização e Diagnóstico DO BAIRRO OLIVAL DO PANCAS

3.1.	Breve histórico da construção do bairro	9
3.2.	Caraterização sociodemográfica	9
3.3.	Perfil social	13
3.4.	Caraterização urbana	14
3.5.	Diagnostico síntese	23

Desenhos anexos:

Desenho 1 – Planta de Localização e Enquadramento da ARU

Desenho 2 – Planta da Delimitação da ARU

Desenho 3 – Planta da Estrutura Cadastral na ARU

PROJETO DE REGENERAÇÃO URBANA DO BAIRRO OLIVAL DO PANCAS

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

PARTE I

1. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1.1. Introdução

O presente documento tem em vista propor a delimitação da Área de Reabilitação Urbana associada ao Bairro Olival do Pancas, sito na localidade da Pontinha bem como definir os benefícios fiscais incidentes na mesma, em conformidade como o Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual dada pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).

Para o efeito, o presente documento é constituído por três partes, designadamente, a Parte I que contempla a memória descritiva e justificativa, a Parte II que contempla a definição dos benefícios fiscais incidentes na área de reabilitação e, finalmente a Parte III que consiste num capítulo onde se faz a caracterização e diagnóstico do estado socio-urbanístico do bairro.

À área de reabilitação em proposta estará associada uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) que será objeto de instrumento próprio designado por Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Bairro Olival do Pancas, o qual está já em processo de elaboração.

Fazem parte do presente documento, três peças desenhadas que servem para a referenciação espacial da localização e enquadramento territorial, delimitação da área de reabilitação urbana e caracterização da respetiva estrutura cadastral, conforme referido no índice do presente documento.

1.2. Fundamentos da Proposta

O Bairro Olival do Pancas, limítrofe à localidade da Pontinha, é um típico bairro social cuja génese data do final dos anos 80 e, por variados fatores, foi manifestando tendências degenerativas dos pontos de vista social e urbanístico, transformando-se numa reconhecida área urbana crítica, com manifesta desqualificação ambiental, envolvendo degradação do edificado habitacional, dos equipamentos coletivos e do espaço público, carecendo, urgentemente, de uma intervenção de reabilitação social e urbanística baseada num processo de regeneração urbana que envolva a comunidade de residentes, em primeiro lugar, em parceria com uma ação conjunta que recorre à responsabilidade social de diversas entidades com interesses na vizinhança do bairro.

Considera-se, assim, estar em presença do quadro de contexto conforme ao que é estatuído na alínea b) do artigo 2º do RJRU: “as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade, justifiquem uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.

Por outro lado, observando a tipificação de objetivos enunciada no RJRU, designadamente os referidos nas alíneas a) a c) e g) a q) do artigo 3º, e observando os princípios gerais estabelecidos no artigo 4º, verifica-se que são plenamente compagináveis com os objetivos pretendidos para a operação de reabilitação urbana a implementar. Por outro lado, o Quadro Estratégico Comum 2014 – 2020 e as políticas públicas nacionais vão sendo orientadas para o incentivo e investimento, público e privado, nas ações de reabilitação urbana.

Estão, assim, verificados os critérios e reunidas as condições para a oportunidade de encetar uma política municipal de regeneração urbana, numa altura em que o concelho de Odivelas está a atingir um limiar de consolidação e qualificação urbana genericamente satisfatório mas em que persistem alguns focos de desqualificação.

Avaliado o estado das várias áreas urbanas ou bairros que integram o quadro de responsabilidades e competências da Divisão de Habitação (DH) da Câmara Municipal de Odivelas (CMO) e tendo em consideração o quadro estratégico referido e equacionado, desde logo se destacaram o Bairro do Olival do Pancas e o núcleo de habitação precária do Barruncho como sendo dos casos mais carenciados de intervenção regeneradora. Dentre estes, dado que o núcleo de habitação precária do Barruncho se integra no Programa Especial de Realojamento, enquadrado portanto num outro âmbito de execução de políticas, concluiu-se que o Bairro Olival do Pancas, na Pontinha, é aquele que reúne as características e requisitos mais enquadráveis nos termos gerais das políticas de reabilitação urbana.

1.3. Objetivos Estratégicos

O Bairro Olival do Pancas ocupa uma área de cerca de 5ha, situado na periferia próxima mas acentuadamente desgarrada do aglomerado urbano da Pontinha, integrando um total de 128 fogos e 8 lojas, todos promovidos segundo fins sociais, por iniciativa municipal e cooperativa, no qual o Município de Odivelas é, atualmente, proprietário de 46 fogos e de 5 lojas (no Quadro 1, pág. 16, apresenta-se uma sintética caracterização habitacional do bairro). O bairro integra, ainda, para além dos arruamentos e espaços verdes, dois espaços de equipamento de utilização coletiva, designadamente um espaço edificado (piso de r/chão com m² da área bruta de construção, em edifício multifamiliar) e um polidesportivo descoberto.

Da avaliação efetuada ao estado do bairro que se apresenta na Parte III do presente documento e donde se conclui o quadro geral já referido no início do ponto anterior, chegou-se a um diagnóstico geral que identifica um conjunto de carências fundamentais que, sendo referências a considerar no projeto da operação de reabilitação, são determinantes nas opções de delimitação da área de reabilitação urbana.

Assim, a delimitação da ARU deve criar as condições para que a operação de reabilitação a nela executar, concretize, fundamentalmente, as medidas seguintes:

- Conferir condições de visibilidade e coesão territorial, através do reforço das acessibilidades pedonais e rodoviárias bem como de transportes públicos;
- Abertura do bairro a uma dinâmica de interação socioeconómica com a envolvente, apostando na integração de um ou mais serviços à comunidade de grande impacto e polarizadores de fluxos de pessoas vindas ao bairro;
- Instalação de atividades económicas que promovam o empreendedorismo e o emprego, envolvendo diretamente os moradores do bairro;
- Criar um polo de sociabilidade dentro do bairro e uma dinâmica agregadora de comunidade local, através de espaços e funções de vivência coletiva que promovam identidade comunitária local mas com interação supralocal;
- Reabilitar o parque habitacional do bairro, eliminando as patologias construtivas crónicas e renovando as suas funcionalidades utilitárias e as suas condições de eficiência energética.

1.4. Descrição da delimitação da ARU

As opções tomadas na delimitação da área de reabilitação urbana em proposta tiveram em consideração as premissas enunciadas no ponto anterior, estando em conformidade com os pressupostos e as opções de desenvolvimento que se encontram a ser definidas no projeto da operação de reabilitação urbana em elaboração, associada à ARU agora proposta, abrangendo, assim, o espaço do bairro e dos terrenos confinantes conforme se apresenta na imagem seguinte, podendo descrever-se como se segue.

Abrange a área espacial do bairro propriamente dito, com cerca de 5ha, correspondendo à parcela de terreno de domínio municipal que, para além dos espaços de uso público, deu origem à constituição de lotes para construção, havendo alguns que foram concessionados, em regime de direito de superfície, a cooperativas de habitação.

Abrange o espaço necessário ao estabelecimento de uma ligação viária entre o bairro e a estrada que passa a nordeste no local da Escola Agrícola D. Dinis, o qual atravessa terrenos afetos à adutora da EPAL que por ali passa e terrenos afetos à Quinta da Paiã, correspondendo a cerca de 1,1ha.

Abrange, também, o espaço necessário à construção de um pequeno parque urbano, com hortas comunitárias e um percurso pedonal de ligação ao centro do aglomerado urbano da Pontinha, o qual atravessa terrenos igualmente da Quinta da Paiã, com cerca de 3,6ha.



A ARU proposta é, assim, delimitada conforme a planta de delimitação em anexo (Desenho 1) e afeta uma superfície total de 9,7ha, confinando a norte com terrenos da Quinta da Paiã, com IC17-CRIL e com a Rua Pedro Álvares Cabral, a sul com terreno particular e com a Escola Secundária Braancamp Freire, a nascente com a Rua da Liberdade e a poente com terrenos do Bairro Mário Madeira.

1.5. Modelo de operacionalização da ARU

A intervenção na ARU será objeto de operação de reabilitação urbana (ORU) que visa a reabilitação do edificado mas também do espaço público do bairro bem como a construção de novas infraestruturas e espaços de utilização coletiva. Assim, a referida ORU a desenvolver será de modalidade sistemática e será estabelecida através de instrumento próprio ou seja, um programa estratégico de operação de reabilitação urbana, prevendo-se que a gestão da operação seja assumida pela Câmara Municipal. Pretende-se, contudo, que a liderança de todo o processo seja participada prioritariamente pela comunidade local, contando ainda com a cooperação de outros atores, incluindo empresas, com interesses na zona da ARU.

PARTE II

2. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS INCIDENTES NA ARU

2.1. Enquadramento e objetivo

O artigo 5º do RJRU estabelece que “incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam”, a par do “dever de reabilitação de edifícios que cabe aos seus proprietários”, referido no artigo 6º, sendo que, no Bairro Olival do Pancas, embora a sua génese e o seu carácter dominante de habitação social, existem na ordem de 83 fogos de habitação e 3 lojas em propriedade particular. Contudo, na operação de reabilitação, para além das intervenções no parque edificado há a ainda a considerar as empreitadas de intervenção em espaço público, cuja contratação e gestão deverá ser objeto de adequado enquadramento tributário por forma a minimizar os custos.

Por outro lado, tendo em vista a aplicação de um regime tributário especial incidente na ARU, torna-se conveniente conhecer, ainda que sumariamente, a caracterização do respetivo universo de incidência ou seja, a estrutura predial/cadastral presente na mesma.

Assim, seguidamente faz-se uma caracterização sumária da estrutura cadastral e finalmente definem-se as medidas de incentivo associadas aos impostos municipais.

2.2. Caracterização da estrutura cadastro-predial integrada na ARU

A estrutura predial, e o respetivo cadastro que se integram na área delimitada, é composta, fundamentalmente, pelo conjunto edificado do bairro do Olival do Pancas, por um lado, e pelos solos em propriedade do Estado, i.e. por terrenos da designada Quinta da Paiã, por outro. A afetação espacial dessa estrutura cadastral é apresentada na Planta de Estrutura Cadastral, em anexo.

Efetivamente o bairro foi construído sobre a parcela original de 50.600 m² (Zona A na Planta de Estrutura Cadastral, em anexo), designada por Charneca do Pancas, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o nº 2331-fls 6 do Livro B-8 e inscrita na Matriz Predial com o Artigo 42/55 da secção NN1, anteriormente titulada pela antiga Assembleia Distrital de Lisboa que em 1985 a doou ao Município de Loures. A construção realizou-se mediante estudo de loteamento e obras de urbanização aprovado pela Câmara municipal de Loures em 4 de outubro de 1988, com vista à edificação de 128 fogos em 58 lotes bem como dos respetivos espaços verdes e infraestruturas de acessibilidade.

Os ditos fogos foram destinados a habitação social ou de custos controlados, sendo que, atualmente, 40 daqueles fogos, que foram promovidos em regime de custos controlados, encontram-se em propriedade particular. Por outro lado, 43 dos lotes unifamiliares, ainda sob domínio municipal, encontram-se em processo de aquisição no regime de autoconstrução ou autoacabamento, dependendo a conclusão desse processo de algumas das medidas a prever em operação de reabilitação, no âmbito do loteamento e da regularização das operações urbanísticas de construção. Finalmente, 45 fogos encontram-se na propriedade municipal.

A restante área delimitada (zonas B e C) abrange terrenos da Quinta da Paiã (Artigo 55 da secção NN1) que atualmente se encontram, na globalidade, na propriedade do Estado, sob gestão da Direção Geral do Património do Estado. Porém, do ponto de vista do cadastro predial, cabe aqui subdividir essa área em duas partes distintas: a Zona B, na Planta de Estrutura Cadastral, em anexo, que se encontra ocupada por infraestruturas, designadamente, de acesso à subestação da empresa REN - Redes Energéticas Nacionais, SA implantada em terreno confinante com o limite da ARU a norte e de conduta de transporte de água para consumo, que atravessa o concelho de Odivelas, explorada pela EPAL - Empresa Portuguesa das Águas Livres, SA; a Zona C que integra terrenos sem ocupação ou utilização definida.

A inclusão das áreas de terreno da Quinta da Paiã, atrás referidas, justifica-se pela necessidade das mesmas para a implementação das medidas que concretizam os objetivos estratégicos de integração urbana e de coesão territorial enunciados no ponto 1.3, designadamente a criação de novas conexões ao tecido urbano do aglomerado da Pontinha, através de infraestruturas de acessibilidades e de espaços verdes de sociabilidade comunitária.

No quadro seguinte apresenta-se a estrutura cadastral, de forma sumária, como informação básica da natureza das partes da estrutura predial e dos respetivos titulares em presença.

Quadro da estrutura cadastral integrada na ARU

Zona da ARU	Prédios originais	Tipologia atual dos prédios (parcelas ou lotes)	Áreas por conjunto (m ²)	Utilização presente	Proprietário atual
Zona A	Charneca do Pancas Artigo 42/55	A1 - 50 prédios urbanos (Lotes 1 a 50)	3.772,00	Habitação unifamiliar de custos controlados	Regime AA/AC: 43 fogos C.M.Odivelas: 7 fogos
		A2 - 4 prédios urbanos (Lotes 53 a 56/42 fogos)	1.060,90	Habitação multifamiliar de custos controlados	Particulares: 40 fogos CMO: 2 fogos
		A2 - 4 prédios urbanos (Lotes 51, 52, 57 e 58)	909,40	Habitação multifamiliar custos control./reg. social	C.M.Odivelas: 36 fogos
		Domínio público municipal	44.857,58	Infraest., equipamentos e espaços verdes coletivos	Domínio Municipal
Zona B	Artigos 42/55 e 43/55	Parte da parcela integrante da Qt ^a da Paiã, utilizadas por entidades empresariais	10.114,16	Acessos a subestação REN.SA	Estado/DGPE
				Adutora EPAL	
Zona C	Artigos 43 e 45/55	Parte da parcela integrante da Qt ^a da Paiã	35.904,95	Devoluto	

2.3. Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais

Com vista a promover a participação ativa e financeira dos particulares e a facilitar as medidas e ações que são estabelecidas e programadas pelo instrumento próprio da operação de reabilitação urbana executar na ARU, convirá criar incentivos de ordem financeira, designadamente fiscal, visando beneficiar os proprietários dos prédios que são afetados pela política de reabilitação estabelecida pela iniciativa pública de reabilitação urbana.

Os incentivos poderão estender-se a outro tipo de medidas para além das fiscais, o que poderá vir a estabelecer-se no âmbito do programa estratégico da ORU, a definir.

Em conformidade com o previsto na alínea c) do artigo 13º e na alínea a) do artigo 14º do RJRU, é proposto o seguinte quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, incidentes nos prédios urbanos localizados na presente ARU:

- a) Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, ou do registo da titularidade no caso das edificações adquiridas no regime de autoacabamento ou autoconstrução;
- b) Isenção de IMT, nas aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente ou a instalação de atividade geradora de emprego, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

As isenções apenas são atribuídas após a conclusão da intervenção de reabilitação e desde que atestada pela Câmara Municipal a sua boa execução.

As condições detalhadas de aplicação dos benefícios fiscais referidos bem como de outros incentivos às ações ou operações de reabilitação urbana serão definidas no programa estratégico da operação de reabilitação urbana.

PARTE III

3. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DO BAIRRO

3.1. Breve histórico da construção do bairro

O Bairro Olival do Pancas, situado na freguesia da Pontinha, surgiu em meados dos anos 80 associado a programas municipais de autoconstrução e autoacabamento. Neste âmbito foram edificadas 50 moradias unifamiliares destinadas a famílias com fracas capacidades económicas e em situação de grave carência habitacional.

Na década de 90 o bairro vê crescer o seu edificado com a construção de 8 lotes no âmbito da promoção da habitação a custos controlados, num total de 74 fogos, dos quais 36 foram vendidos em sistema cooperativo e os restantes destinados a realojamento de famílias recenseadas no Programa Especial de Realojamento. Esses 8 lotes integram 8 lojas de comércio que, à exceção de um efémero minimercado, nunca chegaram a ter apropriação e utilização bem-sucedida, encontrando-se entaipadas e na posse do município, até hoje.

Na segunda metade dos anos 90 foi ainda construído um conjunto de equipamentos de utilização coletiva, designadamente um polidesportivo descoberto e outras instalações de apoio, parque infantil bem como um quiosque, os quais foram entretanto vandalizados.

No início dos anos 2000, o município de Odivelas procedeu à reabilitação das áreas de equipamentos, demolindo alguns dos pequenos equipamentos que se evidenciaram como não viáveis, bem como à reabilitação do polidesportivo. Os equipamentos reabilitados voltaram entretanto a ser vandalizados, encontrando-se fora de serviço.

3.2. Caraterização sociodemográfica¹

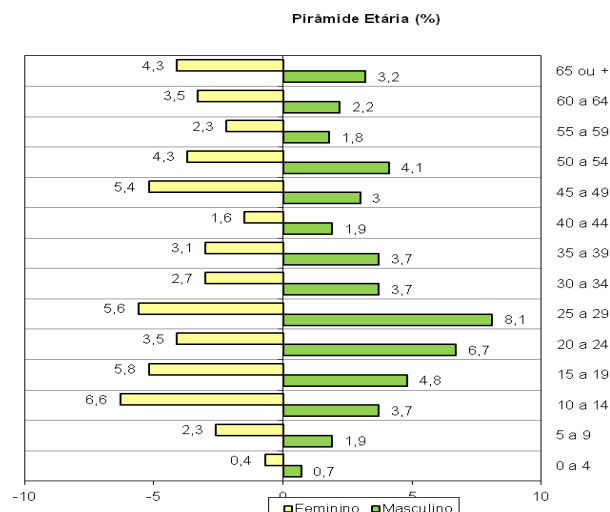
A caraterização que se segue reporta-se à população residente no parque habitacional municipal pois somente dessa existe informação estatística disponível, recolhida através de inquérito. O próprio recurso aos dados dos Censos, mesmo de 2011, não se mostra aplicável já que a unidade de divisão estatística em que o bairro se integra é espacialmente muito mais alargada que o mesmo, não oferecendo dados que permitam a sua própria caraterização. Contudo, os dados específicos disponíveis referem-se a uma parte superior a 2/3 da população do bairro e, assim feita esta ressalva, proporcionam-nos uma noção aproximada da caraterização sociodemográfica do bairro.

A população é relativamente jovem, com maior incidência no escalão dos 25-29 anos (homens + mulheres = 13,7%). Em segundo plano, surgem as faixas etárias que vão desde os 10 anos

¹ Extraído e adaptado do estudo realizado na Divisão de Habitação e Inovação Social: “Bairro Olival do Pancas – Caraterização Sociodemográfica”, em março de 2013.

até aos 24 anos (sempre na ordem dos 10%). A média de idades é de 34,4, sendo que a idade mais frequente é a de 20 anos.

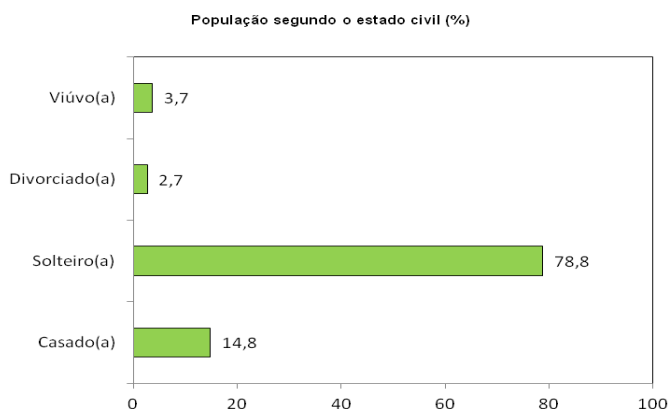
Gráfico 1



Média de Idades	34,4
Idade mais frequente	20
Idade mínima	2
Idade máxima	91

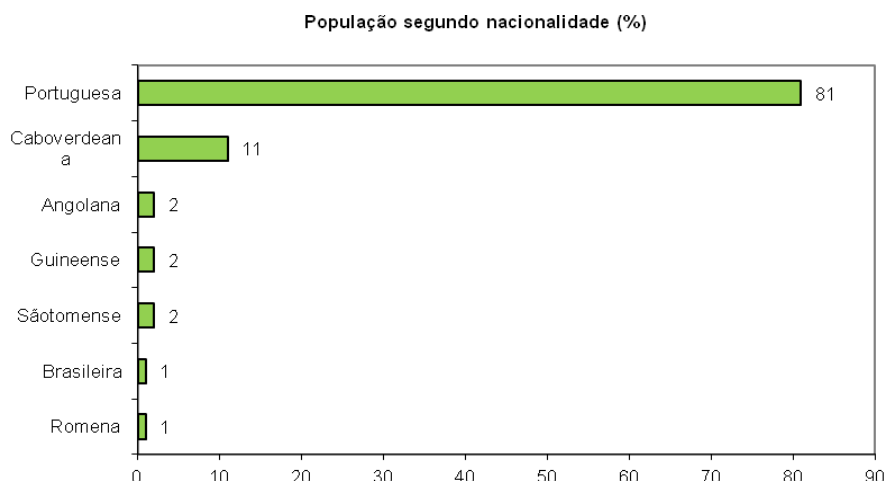
Em relação ao género, regista-se um equilíbrio quantitativo entre homens (**Masculino 49%**) e mulheres (**Feminino 51%**), embora os moradores do sexo feminino tenham uma ligeira superioridade percentual. Como tendências etárias a registar, podemos assinalar a expressão significativa da faixa etária dos 20 aos 30 anos e, em segundo plano, dos 10 aos 19 anos de idade. A grande maioria da população é solteira (78,8%), sendo a segunda maior percentagem pertencente aos que já consumaram o ato matrimonial (casados=14,8%). Viúvos e divorciados também registam algum significado estatístico, embora com menor peso percentual.

Gráfico 2



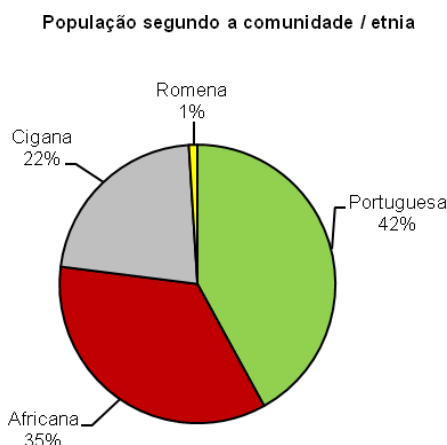
No que respeita à nacionalidade, predominam os moradores portugueses (81%), onde se inclui etnia cigana. Em segundo lugar, surgem os caboverdianos, com um peso percentual de 11%. As restantes nacionalidades assumem representatividade residual.

Gráfico 3



O cenário multiétnico do bairro revela que os moradores pertencentes à comunidade portuguesa têm mais expressão numérica (42%), sendo que as restantes comunidades/etnias também assumem especial relevo, respetivamente, africanos – 35%, ciganos – 22%. Regista-se ainda uma família de pertencente à comunidade romena.

Gráfico 4



No que respeita à dimensão dos agregados familiares, predominam os agregados constituídos por 4 pessoas (29%), seguindo-se os agregados compostos por 3 e 2 pessoas (respetivamente, 16,9% e 14,5%). Assumem também alguma relevância agregados de maior dimensão, nomeadamente, os que são compostos por 5, 6 e 7 pessoas. Salienta-se ainda o facto de existir 1 família com 13 pessoas. A média de pessoas por agregado é de 4 pessoas.

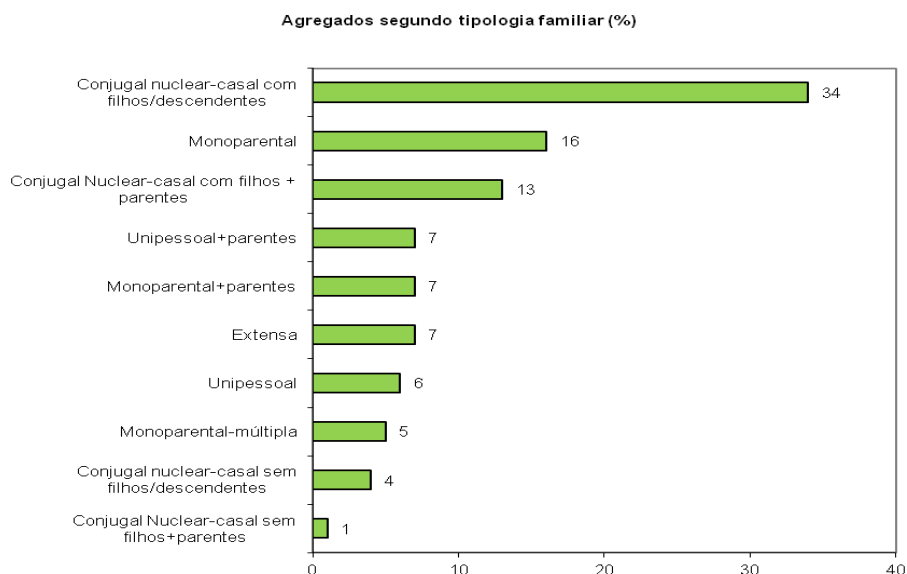
Quadro 5

	Nº de Agregados	Agregados (%)
1 pessoa	5	6
2 pessoas	12	14,5
3 pessoas	14	16,9
4 pessoas	24	29
5 pessoas	9	10,8
6 pessoas	10	12
7 pessoas	5	6
8 pessoas	1	1,2
9 pessoas	2	2,4
10 pessoas	0	0
11 pessoas	0	0
12 pessoas	0	0
13 pessoas	1	1,2
TOTAL	83	100

Média de pessoas por agregado	4,1
Número de pessoas mais frequente	4
Número mínimo de pessoas num agregado	1
Número máximo de pessoas num agregado	13

“Casal com filhos” é o tipo de família mais frequente (34%), surgindo em segundo plano as famílias “monoparentais” que representam 16% do universo das tipologias familiares. Os núcleos conjugais que têm filhos mas que vivem também com outros familiares também assumem significativa representatividade (13%). As restantes tipologias familiares registam um menor peso percentual, destacando-se as famílias “unipessoais + parentes”, as “monoparentais + parentes” bem como as famílias “extensas” (7% nas três tipologias).

Gráfico 6



Em termos socioeconómicos, estamos perante uma população relativamente homogénea, concretamente, baixos níveis escolares e profissionais, condições precárias de emprego, baixos rendimentos, reduzidos recursos económicos e sociais, provocando *handicaps* no seu desenvolvimento pessoal e social. Verifica-se, pois, uma reprodução das más condições de vida e a persistência de uma situação de pobreza nas várias gerações das famílias.

3.3. Perfil Social do Bairro²

Apesar de ser formado por 3 realidades habitacionais distintas (cooperativa de fogos particulares; fogos de arrendamento municipal; fogos de autoacabamento/construção), o bairro Olival do Pancas afigura-se com alguma homogeneidade em termos socioeconómicos, sendo caracterizado por baixo *standard* construtivo que “alberga” pessoas de fracos recursos financeiros, provenientes, em boa parte, de condições de vida caracterizada por grande precaridade habitacional (barracas), pertencendo a comunidades etnicamente minoritárias (franjas populacionais excluídas socialmente e no acesso aos recursos económico-financeiros). Conforme se verifica no Gráfico 5, apresenta uma heterogeneidade étnica bem marcada, designadamente cigana e africana para além da portuguesa.

Com efeito, os residentes do Bairro Olival do Pancas, têm, maioritariamente, um perfil social consentâneo com situações de significativa vulnerabilidade à pobreza: baixos rendimentos (a maior “fatia” de agregados familiares auferem rendimentos entre 250 e 500 Euros); baixo grau de escolaridade (60,3% não possui mais do que o 1º Ciclo do Ensino Básico); predominam as profissões na construção civil, no comércio, nos serviços de limpeza/domésticos e na venda ambulante.

O bairro enquanto espaço de residência constitui-se como um forte referente identitário, sendo que as formas de apropriação são condicionadas pela perceção que se faz dele. Para além de se constituir como um espaço social e territorialmente excluído da malha urbana, o Bairro Olival do Pancas enquanto espaço residencial é perçecionado pela sua população de forma ambivalente. A casa, surge enquanto expressão de um sentimento de satisfação, representando uma melhoria das condições de vida e de habitabilidade. No entanto, o bairro encontra-se associado a um estigma que contribui fortemente para a construção de uma imagem pública negativa interiorizada quer pela população residente quer por aqueles que não residem nele. Esta imagem negativa é expressa por um absentismo no uso do espaço público/exterior ou por uma apropriação negativa do espaço (atos de vandalismo, destruição do mobiliário urbano, má apropriação do ringue desportivo).

Assim, a partir deste enquadramento socio-urbanístico, a fixação da população no bairro acaba por não proporcionar uma alteração estrutural nos modos de vida, saindo, assim, frustradas, as expectativas de transformação das condições de vida e respetivas formas de promoção social.

² Extraído e adaptado do estudo realizado na Divisão de Habitação e Inovação Social: “Bairro Olival do Pancas – Caracterização Sociodemográfica”, em março de 2013.

É neste contexto que os moradores do bairro acabam por (re)investir no universo privado, familiar, em contraposição ao desinvestimento no espaço exterior do bairro. A casa passa a ser o projeto de vida principal destas pessoas.

É possível constatar que existem conflitos entre as comunidades em presença. Estes conflitos multiétnicos de vizinhança contribuem ainda mais para a ampliação da situação de exclusão social e territorial vivenciada no bairro. Esta atitude provoca nos próprios agregados familiares um maior isolamento espacial e social em relação à vida no bairro e à comunidade envolvente. Perdem-se, pois, algumas sociabilidades locais (relações de vizinhança) bem como algumas sociabilidades urbanas (práticas culturais; usos dos espaços exteriores/públicos; viver a freguesia e a urbanidade).

3.4. Caraterização urbana

O Bairro Olival do Pancas localiza-se (ver Figura-1) na periferia a norte do aglomerado urbano da Pontinha, sede da freguesia, abrangendo uma área total de cerca de 3 ha, sendo composto por 128 fogos de habitação, 50 dos quais de tipo unifamiliar, algumas lojas de comércio, sendo o principal equipamento de utilização coletiva integrado no mesmo, um polidesportivo descoberto.

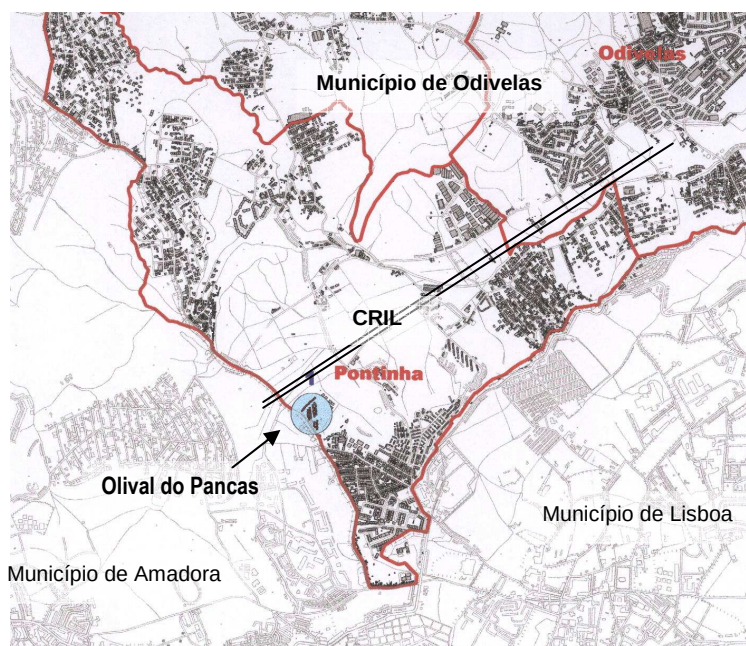


Figura 1 - Localização do Bairro Olival do Pancas – freguesia da Pontinha (concelho de Odivelas)

Alguns aspetos morfológicos constituem fatores condicionantes à coesão territorial do bairro, designadamente a área da sua implantação que revela uma característica topográfica de declive médio predominante de cerca de 12% dado integrar-se em zona de costeira. Por outro lado a localização relativa e o relevo topográfico acentuam as dificuldades de acesso e articulação do bairro com o tecido urbano do aglomerado a que está associado.

O padrão morfológico do edificado apresente dois formatos correspondentes à topologia habitacional – unifamiliar e multifamiliar complementada por uma área de equipamentos de utilização coletiva, correspondendo a diversas fases de desenvolvimento e envolvendo agentes diferenciados.

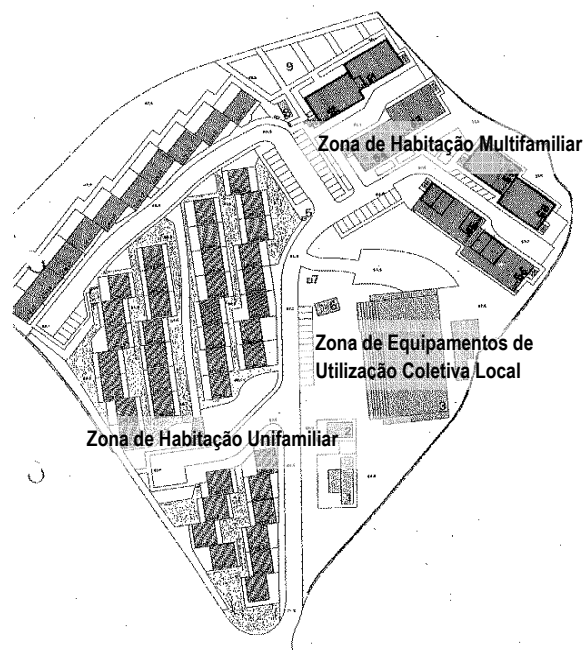


Figura 2 - Planta do Bairro Olival do Pancas – situação existente

Aquele modo de desenvolvimento terá deixado, involuntariamente, deficiências na estrutura da forma urbana, tais como, a localização excêntrica do conjunto de lojas de comércio, a ausência de um espaço público de vivência coletiva e a não identificação de um polo socialmente agregador.

Relativamente ao parque habitacional do bairro, constituído por um total de 128 fogos, o Quadro 1 seguinte descreve a sua composição algo diversificada na topologia e regimes de aquisição e de ocupação, onde coexistem a habitação unifamiliar e multifamiliar, os regimes de habitação própria por via do autoacabamento, autoconstrução, cooperativa e PER bem como de arrendamento. O quadro descreve ainda a distribuição populacional pelo parque habitacional do bairro.

78 dos fogos estão a ser ocupados na forma de habitação própria, adquiridos em regime de autoconstrução ou autoacabamento, no caso da habitação unifamiliar, e em regime de cooperativa no caso da habitação multifamiliar, enquanto os restantes estão a ser utilizados na forma de arrendamento, 44 dos quais em renda condicionada ou apoiada.

É de sublinhar que alguns fogos já se encontram sobrelotados, especialmente nas habitações unifamiliares ocupadas em regime de renda apoiada, o que denota a necessidade de se equacionar formas de adequar a dimensão dos fogos ao agregado familiar.

Quadro 1 – Caracterização habitacional do bairro

Topologia habitacional	Regime de aquisição e titularidade	Regime de ocupação	Nº Fogos	Nº Pessoas	Nº de pessoas/fogo
Habitação unifamiliar	Autoacabamento (AA)	Habitação própria	13	58	4,5
		Em aquisição (a)	4	20	5
	Autoacabamento na posse municipal	Renda apoiada	6	37	6,2
		Desocupados	2	0	0
	Autoconstrução	Habitação própria	25	93	3,1
Habitação multifamiliar	Cooperativa	Habitação própria	40	125	3,1 (b)
	Coop / município (c)	Renda apoiada	2	5	2,5
	PER	Renda apoiada	36	141	3,9
TOTAL			128	376	2,9

Notas: a) Amortização em mensalidades; b) Coeficiente de ocupação médio arbitrado; c) Alojamentos destinados ao PER.

O estado de conservação dos edifícios do conjunto da habitação unifamiliar varia entre o razoável e mau, em que parte significativa das habitações apresenta algumas patologias crónicas de causa provavelmente estrutural que carecem de intervenção mais profunda. Acontece mesmo que, cerca de meia dezena de moradias adquiridas em regime de autoacabamento nunca chegaram a ser concluídas.

É de referir que as moradias dispõem de pequenos logradouros, na frente e a tardoz, inicialmente destinados a canteiro em domínio público mas que, entretanto, foram apropriados pelos proprietários de cada moradia, os quais se encontram vedados e com ocupação desordenada e prejudicial à boa imagem urbana.



Figura 3 - Zona de habitações unifamiliares

Da avaliação do histórico e do estado das habitações unifamiliares, designadamente no respeitante à apropriação dos antigos canteiros adjacentes aos edifícios, entretanto transformados em logradouro, conclui-se de necessidade da sua integração nos respetivos lotes. Por outro lado, concluiu-se da potencial necessidade ou conveniência de se abrir a possibilidade de ampliação das moradias para um segundo piso (1º andar). Assim, uma vertente será a alteração do loteamento para aqueles efeitos (dimensionamento dos lotes e parâmetros de edificação) e outros a detalhar.

Por outro lado, o estado de conservação dos edifícios do conjunto da habitação multifamiliar varia entre o razoável e o mau, apenas se conhecendo dificuldades de gestão dos condomínios, em parte dos quais a C.M. de Odivelas é parte integrante.



Figura 4 - Zona de habitação multifamiliar

Nos edifícios multifamiliares, existem somente cerca de 10 lugares de estacionamento privativo em cave, sendo que um dos espaços em cave é de posse municipal.

No conjunto dos edifícios multifamiliares existem 8 lojas, estando cinco delas na posse municipal, com áreas de cerca de 40m² por cada, todas elas desocupadas e entaipadas, depois de algumas delas já terem estado em atividade, sendo de referir que se encontram numa localização menos conveniente do ponto de vista da sua viabilidade económica.

O bairro dispunha de um conjunto de equipamentos, designadamente um polidesportivo descoberto com edifício de apoio/balneários, dois pequenos edifícios de uso não definido, uma pequena habitação em edifício pré-fabricado implantado em domínio público municipal, uma cabina telefónica, um quiosque e um parque infantil.

Todos os equipamentos de utilização coletiva locais se encontram vandalizados e despojados do respetivo equipamento funcional, impossibilitados de utilização e em mau estado de conservação, somente se podendo considerar recuperável o pavimento do polidesportivo.

Contudo, considerando os antecedentes, somos levados a concluir que o polidesportivo não congrega o potencial regenerativo de que o bairro tanto necessita e a expectativa quanto à sua boa utilidade está votada ao insucesso.



Figura 5 - Polidesportivo vandalizado

No respeitante aos espaços públicos, o bairro é constituído por 475 ml de arruamentos rodoviários com passeios, 230 ml de arruamentos pedonais, estacionamento formalizado para cerca de 100 lugares de estacionamento e cerca de 250 m2 de espaços verdes de enquadramento mas atualmente não tratados. O estado de conservação das infraestruturas rodoviárias é razoável, dadas as circunstâncias, estando manifestamente degradados os espaços verde de enquadramento e os pavimentos pedonais.



Figura 6 - Quiosque que era utilizado como cafetaria e constituía o único local de encontro e vivência coletiva.



Figura 7 - Espaços públicos degradados.

Quanto a infraestruturas, pode referir-se que o bairro se encontra plenamente dotado de abastecimento de água, sistema separativo de águas residuais, abastecimento de gás (?) e de eletricidade e iluminação pública, rede de telecomunicações. O estado de conservação das redes infraestruturais é, em geral, sofrível, com algumas patologias crónicas na zona dos edifícios multifamiliares.

Do ponto de vista de integração territorial, o bairro encontra-se próximo mas isolado do aglomerado urbano da Pontinha, com difíceis condições de acessibilidade, a qual está baseada num arruamento sem continuidade, tendo que a saída se fazer em retorno. Este é um fator de maior isolamento e, até mesmo, de sentimento de potencial insegurança do espaço público dados os fatores de instabilidade social, criminalidade e delinquência em presença.

Através da Figura-8 (extrato da Carta Educativa) que ilustra a rede de escolas no aglomerado urbano e o trajeto dos transportes públicos que o atravessam, poderemos ficar com uma noção da articulação espacial do bairro com o aglomerado urbano a que está associado. Como se pode observar, está dotado de acessibilidade por um relevante eixo viário, servido de transporte público mas com uma só opção direcional. Por outro lado, o mapa ilustra a forma como o bairro se encontra isolado do tecido urbano do aglomerado, isolamento esse agravado por barreiras físicas (infraestruturas rodoviárias, linhas de água em vale, encostas declivosas na transição entre áreas significativamente desniveladas, etc.) intransponíveis que o cercam.

Do ponto de vista do serviço de equipamentos educativos, como também se observa na mesma figura, são os equipamentos destinados à população escolar mais jovem que se encontram mais distanciados embora se considere não ser ultrapassada a distância crítica.



Legenda: 185-jardim de infância; 136 e 283-escola do 1º ciclo; 079-escola dos 2º e 3º ciclos; 654-escola secundária.

Barreiras físicas no território; Carreiras de transporte público coletivo

Figura 8 - Extrato da Carta Educativa de Odivelas – Rede escolar no aglomerado urbano da Pontinha.

Relativamente à relação espacial do bairro com a prestação de outros serviços de utilização coletiva bem como com o comércio local instalado no aglomerado, o qual dispõe de mercado municipal, poderemos concluir que a situação não será facilitadora de uma saudável coesão urbana (ver o desenho nº 01 – Planta de Localização e Delimitação da ARU).



Figura 9 - Arruamento estruturante de acesso a todo o bairro, íngreme e sem saída.

Relativamente à mobilidade diária da população do bairro descrevemos os resultados de um inquérito³ efetuado para conhecer os hábitos de deslocação, através do qual, apesar de realizado há cerca de 10 anos, é ainda válido para indicar as tendências que sintomáticas que caracterizam o bairro.

Desse inquérito registou-se que 52% de pessoas possuem transporte próprio enquanto os restantes 48% não possuem. Entre os que possuem viatura particular, utilizam-na mais, em termos diários, durante a semana útil (77,5%) e com menor frequência ao fim-de-semana (63,2%). Se considerarmos o total do universo inquirido (os que possuem e não-possuem viatura particular), a grande maioria dos moradores afirma utilizar transportes públicos nas suas deslocações diárias (86% durante a semana útil e 54% ao fim-de-semana).

Este isolamento urbanístico reflete-se nos hábitos de deslocação dos moradores inquiridos. De facto, em virtude de não existir, por exemplo, paragem de transporte público no bairro, 79,6% dos inquiridos afirmaram que têm de se deslocar a pé para o centro da sua freguesia de residência (Pontinha), sendo apenas aí que podem usufruir de vários serviços e de uma maior vivência urbana. Realça-se ainda que, para resolver assuntos de carácter urgente, a maior parte dos moradores (47%), ao não possuírem transporte particular, deslocam-se de táxi.

Em virtude do acesso aos transportes públicos estar dificultado do ponto de vista de infraestruturas urbanísticas (inexistência de paragem de autocarro no bairro e respetivo itinerário), com grandes encargos de distância-tempo para os moradores, este facto, constitui um *handicap* para os mesmos, uma vez que recorrem com grande frequência a este tipo de transporte no âmbito das suas deslocações quotidianas: 56% para o local de trabalho; 55,7% para consumo de atividades culturais; 52% para passear; 56,7% para visitar amigos/familiares; 72% para ir à sede de Concelho (Odivelas).

Por seu lado, as deslocações pedonais também assumem grande relevância no dia-a-dia dos residentes no bairro Olival do Pancas: 61,5% dirigem-se a pé para o local de estudo; 59,2% para levar os filhos ao infantário/escola; 62% para compras diárias; 62% para a paragem do Metropolitano (localizada no centro da freguesia da Pontinha).

Muita gente que dispõe de automóvel próprio, deixa-o ficar à porta de casa, utilizando os transportes públicos para as deslocações casa-trabalho – não porque não gostasse de o levar, mas porque tal se torna bastante difícil devido ao congestionamento do tráfego e à dificuldade de estacionamento bem como aos gastos financeiros inerentes ao consumo de gasolina.

Marginando a área do bairro existe um eixo de transporte coletivo rodoviário que liga à estação de metro da Pontinha e à interface modal de transportes do Colégio Militar. Contudo esta oferta é limitada relativamente a outras opções de procura, designadamente as direcionadas a Odivelas ou outras áreas do concelho e é, certamente, por essa razão que se vai verificando

³ “Bairro Olival do Pancas – Estudo das Mobilidades Populacionais”, CMODivelas, DMH, 2001.

que algumas pessoas se dirigem, a pé, pela vereda que se observa na Figura-10, à estrada municipal que passa em frente da Escola Agrícola da Paiã, na procura de carreiras de transporte coletivo que passam por aquela estrada. Acontece porém que aquele caminho embora possa ser transitável no verão, no inverno torna-se quase sempre intransitável, especialmente por que implica o atravessamento de uma linha de água em vale, situada na proximidade do bairro.



Figura 10 - Corredor da conduta EPAL, utilizado como caminho pedonal.

Do ponto de vista da qualidade e dos riscos ambientais, em geral, é de referir a proximidade de uma grande infraestrutura de transportes (IC17 – CRIL) com muito intenso tráfego, gerador de ruído ambiente exterior em nível superior ao admitido pelo Regulamento Geral do Ruído bem como o risco de incêndio florestal no espaço rústico envolvente ao bairro a sul e poente, porventura minimizado pela existência de hortas na faixa confinante.



Figura 11 - Relação de proximidade entre o bairro e o IC17 - CRIL

De resto, o ambiente urbano que se sente e observa denota uma desqualificação generalizada e um clima urbano-depressivo que se vai acentuando à medida que se caminha mais para o interior ou “fundo do bairro”.

3.5. Diagnostico síntese

O bairro constitui uma unidade urbana bem definida mas acentuadamente degradada, como tendo revelado sempre, ao longo da sua história de cerca de 30 anos, uma tendência de desqualificação ambiental e de conflitualidade social, representando uma fortemente negativa referência identitária e revelando formas de apropriação degenerativa, podendo, sem margem para dúvida e em diversos pontos de vista, ser considerado bairro crítico dos pontos de vista social e urbanístico.

Manifestam-se sinais evidentes de deficientes e degradadas condições construtivas das habitações, degradação dos espaços públicos, subaproveitamento dos equipamentos coletivos e de espaços comerciais, frequentemente vitimados por vandalismo, sendo ainda de registar um sensível clima de insegurança pública.

A condicionante de âmbito socio-habitacional determina, em grande parte, a capacidade de mobilidade dos moradores no Bº Olival do Pancas. Com efeito, o facto de o bairro se constituir como uma área habitacional com características próprias dos bairros vulgarmente denominados de “habitação social”, confere ao quadro das mobilidades significativas limitações: bairro construído em zona periférica por relação aos centros de vida social e económica; descontinuidade urbanística entre o bairro e a restante malha urbana envolvente; espaços monofuncionais de vocação meramente residencial excluindo outras dimensões da vida social (ex.: lazer e consumo).

Este é um aspeto que nos leva à convicção que a habitação própria, implicando a fixação perene de populações, principalmente as mais frágeis ou instáveis, não será o regime de apropriação de habitação mais adequado a este tipo de contextos, revelando-se antes como fator de guetização e dinâmicas de instabilidade e negação social.

O facto de ser determinante, na vida das populações, o espaço social consubstancia um sistema de relações múltiplas, que vão desde as que se referem às formas de apropriação do território, ao trabalho, à vida quotidiana, envolvendo trajetos, pontos de encontro, etc. Nestas relações que se desenham através de representações do espaço, emergem espacialidades em que tomam evidência particular as características de sociabilidade. Ora, se as ações de realojamento tiveram como objetivos a luta contra a exclusão social e permitir uma integração urbanística das populações, esses objetivos estão longe de terem sido atingidos no Bairro Olival do Pancas.

Com efeito, no que concerne às relações sociais de âmbito territorial, os moradores do bairro encontram-se num contexto crítico uma vez que o *défice de coesão territorial*, derivada do isolamento urbanístico, não favorece as ligações e as trocas, pelo contrário, elas sufocam as relações sociais e reduzem ao mínimo a conectividade entre moradores do bairro e o meio urbano envolvente. Por outro lado, do ponto de vista interno ao bairro e apesar dos equipamentos investidos no local, este não se configura funcionalmente para dar resposta às necessidades de prática sociocultural das diferentes etnias que o compõem, ficando por se deixarem de desenvolver práticas que promovam laços de comunidade local.

Neste contexto ficam criadas as condições tendenciais ou favoráveis a atividades geradoras de “clima” antissocial como aquele que é fomentado por um pequeno grupo de agregados ou elementos que, em conjunto, promovem negócios ilícitos que induzem ambiente de insegurança e de potencial criminalidade.

A orientação estratégica na perspetiva de uma maior integração socio-urbanística dos bairros com as áreas residenciais envolventes, nomeadamente no caso vertente, deverá englobar medidas que, para além da melhoria das condições habitabilidade e vivência urbana no âmbito local, promovam o incremento de uma identidade local positivamente representativa e o estímulo de participação cívica e de projetos de vida bem como permitam significativas melhorias nas infraestruturas de acessibilidade e de transportes públicos, melhorando, assim, as acessibilidades interbairros e aumentando significativamente, do mesmo modo, as ligações às áreas dos bairros vizinhos. Torna-se fundamental, pois, interligar acessibilidades/transportes públicos/núcleos populacionais (bairros), sendo as infraestruturas de mobilidades (como é o caso das paragens de autocarro e respetivos percursos) cruciais para o desenvolvimento da qualidade residencial.

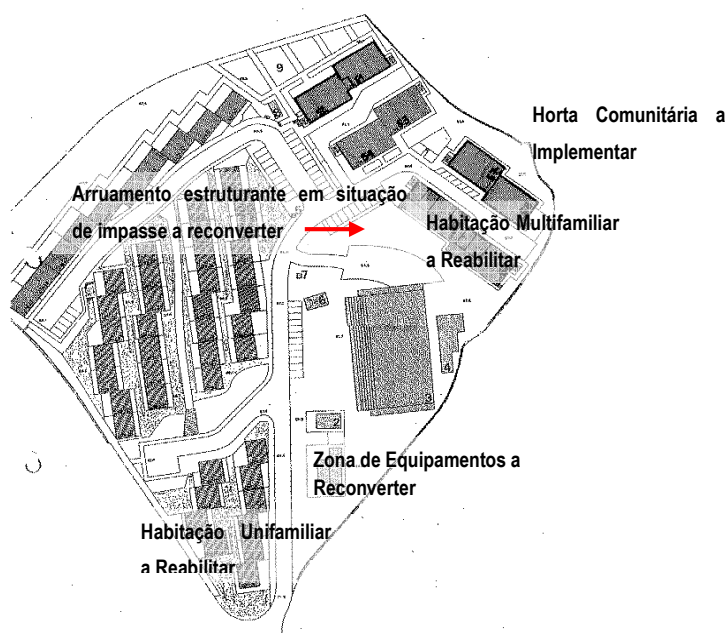


Figura 12 - Planta do Bairro Olival do Pancas – principais medidas necessárias

Pelo conjunto de fatores expostos, conclui-se que o Bairro Olival do Pancas constitui um bairro crítico e que se inscreve em absoluto num dos tipos de perfil de fenómeno a que o programa se destina. Contudo, para a aposta ter sucesso duradouro, a intervenção deverá ser completa e atacar os principais fatores causais da tendencial instabilidade socio-ambiental do bairro, apostando, fundamentalmente, em medidas estruturantes tais como as seguintes:

- Conferir condições de visibilidade e coesão territorial, através do reforço das acessibilidades e transportes públicos;
- Abertura do bairro a uma dinâmica de interação socioeconómica com a envolvente externa, apostando na integração de um ou mais serviços à comunidade de grande impacto e geradores de fluxos de pessoas do exterior ao bairro;
- Instalação de atividades económicas que promovam empreendedorismo e emprego envolvendo diretamente os moradores do bairro;
- Criar um polo de sociabilidade dentro do bairro e uma dinâmica agregadora de comunidade local, através de espaços e funções que promovam interação social não expressa nem exclusivamente assistencialista bem como a vivência coletiva local e supralocal;
- Reabilitar o parque habitacional do bairro, eliminando as patologias construtivas crónicas e renovando as suas funcionalidades utilitárias e as suas condições de eficiência energética.

Na Figura 12 apontam-se as principais medidas necessárias de carácter físico, em correspondência ao diagnóstico atrás descrito.